

TRIBUNALE di BOLOGNA

PROCEDIMENTO di DIVISIONE R.G. 8105/2018

(derivante dall'ESECUZIONE IMMOBILIARE n.75/2016)

Udienza di vendita del 02 aprile 2019 ore 15,00

LOTTO UNICO

“ AGGIORNAMENTO della PERIZIA di STIMA a FRONTE del GIUDIZIO DIVISORIO per la VENDITA dell'INTERA PROPRIETA' “

DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 02.02.2016 all'art.2677 reg. part., è stata pignorata la quota di 1/2 in proprietà di un'abitazione con autorimessa di pertinenza, sita in comune di Valsamoggia (Bo), località Crespellano, frazione Calcara, via Cassola n.67/A.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

All'esame è un'abitazione al piano terreno con corte/giardino di pertinenza ed un'autorimessa al piano interrato con ripostiglio, compresa in un fabbricato in condominio sito in comune di Valsamoggia (Bo), località Crespellano, frazione Calcara, via Cassola n.67/A.

Le superfici lorde, **puramente a titolo indicativo**, sono circa le seguenti :

- Abitazione piano terreno ----- mq. 78
- Giardino/corte sul retro ----- mq. 66
- Giardino corte sul davanti via Cassola/Castellaccio ----- mq. 16
- Autorimessa piano interrato ----- mq. 18
- Retro autorimessa uso cantina/ripostiglio ----- mq. 4

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta censito all'Agenzia delle Entrate in comune di Valsamoggia – sezione Crespellano - Catasto Fabbricati – foglio 16- mappale 2 :

- sub **22** (corte fronte strada) graffato con i sub 24 e 36 (abitazione e corte retro) - piano T – categoria A/3 – classe 3° - vani 5,5 – superficie catastale mq.85 - rendita Euro 411,87;
- sub **77**- categoria C/6 (autorimessa) – classe 4° - piano S1 – mq. 20 – superficie catastale mq. 20, rendita Euro 102,26.

Vi è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in capo all'esecutato.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, si attesta la conformità della planimetria catastale dell'abitazione, ma non quella dell'autorimessa sub 77 per le difformità indicate al capitolo urbanistica. **La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Porzioni comuni

Come per legge, e da richiami contenuti nell'atto di provenienza.

L'elaborato planimetrico catastale prot.300440 del 28.10.2002, indica quali B.C.N.C. (beni comuni non censibili) che interessano i beni pignorati, i seguenti subalterni :

- sub 6 corsello
- sub 7 marciapiede
- sub 20 corte
- sub 32 vano scale
- sub 55 corsello (gravato da servitù di passaggio a favore di tutte le unità immobiliari del complesso edilizio di via Cassola/Castellaccio);
- sub 57 deposito condominiale

CONFINI

Porzioni comuni salvo altri.

PROVENIENZA DEI BENI

Il bene è pervenuto al debitore esecutato in forza dell'atto di acquisto in assegnazione da Cooperativa, a ministero dr.ssa Maria Teresa Benedetti notaio in Bologna, in data 28.11.2002 rep.22560, trascritto a Bologna il 12.12.2002 all'art.40370 reg. part.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni :

- ipoteca volontaria del 12.12.2002 art.12845 reg. part.;
- ipoteca giudiziale del 25.07.2013 art.4046 reg. part.

- ipoteca giudiziale del 25.07.2013 art.4047 reg. part.

Trascrizioni :

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 07.11.1992 reg. part. 20432, a favore Azienda Consorziale Servizi Reno Acoser con sede in Bologna, contro i sigg., in virtù di scrittura privata per notar Sergio Monizio di Molinella del 16/10/1992 repertorio n. 75654. E' stata costituita una servitù perpetua per la posa ed il mantenimento di una condotta per il trasporto di acqua a carico del fondo di proprietà dei signori, distinto al Catasto Terreni al foglio 16 particelle 12, 11 e 6, al foglio 17 particelle 70, 59, 24, 3 e 33 ed al foglio 23 particelle 78, 77 e 75, per una superficie di mq. 6.723 della lunghezza di mt. 2.241, sulla cui area i concedenti signori si sono impegnati a non erigere costruzioni di qualsiasi genere o a coltivare piante ad alto fusto;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio del 26.07.2000 reg. part. 21696, a favore del Comune di Crespellano, contro i sigg., in virtù di scrittura privata per notar Claudio Viapiana di Bologna del 20/7/2000 repertorio n. 21797. I sigg.al fine di ottenere la concessione edilizia per effettuare lavori di ristrutturazione di un fabbricato esistente sull'area di loro proprietà in Crespellano, alla Località Calcara, Via Cassola, distinta al Catasto Terreni al foglio 16 particelle 1 e 2, nonché per costruire sulla stessa area un nuovo edificio residenziale, comprendente anche n. 20 posti auto, si sono obbligati, per sé, eredi ed aventi causa, ad asservire, con vincolo pertinenziale e d'uso, le autorimesse in oggetto alle unità immobiliari facenti parte dell'erigendo fabbricato;
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 29.09.2000 reg. part. 31217; A favore Cooperativa Edificatrice – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Crespellano, contro i sigg., in virtù di atto per notar Claudio Viapiana di Bologna del 5/9/2000 repertorio n. 21830. I signori hanno consentito alla società Cooperativa Edificatrice – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata di costruire un fabbricato ad uso cantine e autorimesse con soprastante terrazza sul fondo di proprietà della stessa in Crespellano, alla Via Cassola n. 66, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 16 particella 2 subalterni 1, 2, 4 e 5, senza rispettare le distanze di confine previste dalla legge, dai regolamenti edilizi e dal piano regolatore, a carico del fondo di loro proprietà ivi, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 16 particella 122 ed al Catasto Terreni al foglio 16 particella 131; hanno, altresì, costituito una

servitù di attraversamento per fognature, fino al raggiungimento del collettore comunale, nonché per condutture, anche interrato, di luce, acqua, gas e telefono, a carico del fondo di loro proprietà in Crespellano, alla Via Cassola, distinto al Catasto Terreni al foglio 16 particelle 128, 131, 122 e 124, a favore del fondo di proprietà della stessa società Cooperativa Edificatrice – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, distinto al Catasto Terreni al foglio 16 particelle 2, 130 e 133;

- pignoramento immobiliare di cui sopra.

Aggiornamento relazione notarile agli atti del al 07.03.2016.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato successivamente al 01.09.1967.

Il comune di Valsamoggia, salvo errori ed omissioni, ha prodotto in visione quanto segue :

- concessione edilizia n.27/C2000 del 22.08.2000 prot. 15701;
- concessione edilizia n.124/C2000 del 15.10.2002 prot. 20121;
- asseverazione di cui all'art.26 della legge n.47/85 depositata in data 23.10.2002 prot.20750;
- richiesta di conformità edilizia ed agibilità prot.10071 del 09.05.2003, dichiarata efficace trascorsi 90 gg. (art.22 comma 6 della legge regionale E.R. n.31/2002), come da dichiarazione rilasciata dal comune di Crespellano in data 05.03.2012 con provvedimento prot.3370.

L'immobile in esame presenta le seguenti difformità edilizie.

Abitazione

- Il lato fronte strada prospetto nord su via Castellaccio, dove sono presenti la cucina, il bagno ed una camera, è complessivamente più lungo di circa cm. 15 rispetto al progetto;
- la parete della sala in confine con il vano scale comune, è più corto di circa cm. 16 rispetto a quanto indicato in progetto (mt. 1,74 in luogo di mt. 1,90);
- il soggiorno è più stretto di cm. 5 rispetto al progetto (mt. 4,95 in luogo di mt. 5,00 indicati in progetto);
- il ripostiglio è utilizzato come lavanderia;

- l'altezza utile interna dell'abitazione è di mt. 2,72 in luogo di mt. 2,70 indicati in progetto.

Autorimessa e ripostiglio/cantina nel retro

- L'autorimessa è più lunga di circa cm. 30 rispetto al progetto (mt. 6,20 in luogo di mt. 5,90); ossia è stata realizzata a filo con le restanti autorimesse, anziché rispettare il "dente" di cm. 30 previsto in progetto;
- il ripostiglio/cantina posto nel retro dell'autorimessa, è più corto di circa cm.25 rispetto al progetto (mt. 2,35 in luogo di mt. 2,60).

L'immobile nel suo complesso non è pertanto urbanisticamente conforme, per le difformità sopra riportate. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato dal comproprietario non esecutato congiuntamente ad un figlio minore, e da più animali domestici. **Si precisa che trattandosi di procedimento di Divisione, la liberazione dell'immobile sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile, edificato nei primi anni duemila, è ubicato nella frazione di Calcara, ossia nelle vicinanze della via Emilia (Anzola dell'Emilia) piuttosto che del centro di Crespellano.

La struttura è in cemento armato e laterizio, e presente le facciate esterne intonacate e tinteggiate, con copertura in laterizio, manto in tegole laterizie e lattoneria in rame.

L'immobile ha accesso da via Castellaccio, e presenta le seguenti finiture principali.

Abitazione :

- porta di accesso tipologia blindata di sicurezza;
- citofono;
- porte interne in legno;
- pavimenti in piastrelle ceramiche 30 x 30 o legno parquet nelle camere;
- finestre in legno con doppi vetri- camera con anteposte inferriate fisse di sicurezza;
- zanzariere;
- scuretti in legno;

- pavimento giardino in elementi tipo lastre galleggianti in ghiaino.

Autorimessa

Dotata di acqua, luce, pavimento in piastrelle ceramiche 25 x 25, basculante in lamiera, soffitti in prefabbricato tipo “Predal”, e pareti in c.a o in blocchetti tipo “gasbeton”.

Si precisa che l’abitazione presenta varie tracce di umidità alle in alcuni punti; inoltre sono presenti delle setolature (piccole crepe) ove è presente la pavimentazione in piastrelle ceramiche (ovviamente non evidenti dove c’è il legno in quanto materiale più elastico che nasconde certe problematiche).

Il riscaldamento nell’abitazione è di tipologia autonoma, ed avviene mediante una caldaia murale alimentata a gas di città, marca “Immergas” modello “Eolo Mini”, posizionata in cucina la quale alimenta dei termosifoni in acciaio.

CONFORMITA’ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti, in quanto non a norma.

L’aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà **dichiarare** di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese dell’eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell’art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

SPESE DI CONDOMINIO

Le spese ordinarie annuali si aggirano in circa Euro 500,00/600,00.

Nell’ultima assemblea ordinaria del 12.03.2018 non sono state deliberate spese straordinarie particolarmente onerose.

STIMA DEL BENE

Valore di mercato dell’intera proprietà immobiliare

stimato a corpo e non a misura in

Euro 116.000,00

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO AI FINI DELLA
VENDITA GIUDIZIARIA DELL'INTERA PROPRIETA'
CON ABBATTIMENTO DEL 30% CIRCA

in cifra arrotondata

€uro 80.000,00

Bologna, li 27 settembre 2018